

## [Programma kostenverhaal en financiële bijdragen]

Gemeente Oosterhout

### Samenvatting beleidsuitgangspunten

1. Het programma kostenverhaal is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout. Op deze manier is het voor iedereen duidelijk op welke wijze er gehandeld wordt bij kostenverhaal en is er sprake van transparantie over de te verhalen bedragen.
2. De gemeente heeft voor het kostenverhaal voorkeur voor de privaatrechtelijke route. Hierbij worden op vrijwillige, minnelijke basis afspraken gemaakt over kostenverhaal. De afspraken tussen de gemeente en een ontwikkelende partij worden dan vastgelegd in een zogenoemde "anterieure overeenkomst" en deze overeenkomst wordt gesloten vóór een ontwerp-omgevingsplan of een omgevingsvergunning ter inzage word gelegd.
3. Binnen het publiekrechtelijk spoor van kostenverhaal heeft de gemeente de voorkeur voor integrale gebiedsontwikkeling. De raad voor bijzondere situaties kan besluiten om te kiezen voor een organische gebiedsontwikkeling.
4. De gemeente rekent bij kleine woningbouwplannen (tot 4 woningen) de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met een vast bedrag (staffel: € 10.500 - € 17.500 – prijspeil 2026).
5. Het toepassen van maatwerk bij de plan- en apparaatskosten, met name wanneer de uitkomst van de plankostenscan niet in verhouding staat tot de beperkte omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen, is een bevoegdheid van het college.
6. Bij plannen die niet in de lijst van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit staan, wordt in sommige gevallen een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten. Indien van toepassing, worden daar aan toegevoegd de financiële bijdrage o.b.v. een omgevingsvisie of programma en de financiële bijdrage ter verbetering van de fysieke leefomgeving.
7. Bij wijzigingen door de gemeenteraad op het mobiliteitsfonds (bijvoorbeeld via vaststelling van de begroting), is het college bevoegd deze wijzigingen binnen de toepassing van het kostenverhaal te verwerken. Na vaststelling van de wijziging zal de financiële bijdrage opnieuw berekend worden.

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Oosterhout is volop in ontwikkeling. Er wordt hard gewerkt aan de realisatie van nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor bedrijvigheid. Dit in samenwerking met Thuisvester, maatschappelijke partners, marktpartijen en initiatiefnemers. Samen geven we invulling aan de ambities die in onder meer de Toekomstvisie vastgelegd zijn.

De gemeente moet voor haar ambities ook inspanningen leveren. Voor de ontwikkeling van gebieden zal de gemeente kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere inwoners en/of bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de ontwikkeling(en) en het door de gemeente genomen planologische besluit. Het voorliggende 'Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen' beschrijft in hoofdlijnen op welke manier de gemeente Oosterhout de wettelijke plicht met betrekking tot het kostenverhaal en de financiële bijdragen gaat toepassen. Dit programma is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout. Op deze manier is het voor iedereen duidelijk op welke wijze er gehandeld wordt bij kostenverhaal en is er sprake van transparantie over de te verhalen bedragen. Met het vaststellen van dit programma is de gemeentelijke werkwijze een verdere uitwerking van mogelijkheden die worden geboden in de Omgevingswet en bepaalde elementen zoals benoemd in de Nota Grondbeleid. Om die reden zullen in de toekomst deze kaders worden gebruikt. Kaders die ruimte geven voor ontwikkeling van Oosterhout!

#### 1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het wettelijk kader toegelicht. Daarna wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente private initiatieven toetst en hoe vervolgens de ruimtelijke procedure daarbij verloopt (hoofdstuk 3). Daarna volgt de wijze waarop de gemeente omgaat met de bijdrage aan gemeentelijke plankosten (hoofdstuk 4). Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 algemene onderdelen over dit beleidsstuk zelf benoemd. Als bijlagen bij dit programma zijn toegevoegd: 1) Definitie nieuwe begrippen onder omgevingswet en 2) Schema wanneer kostenverhaal van toepassing is.

### 2. Wettelijke kaders

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or) in werking getreden. Deze regelgeving vormt het wettelijk kader waarmee gemeenten kosten kunnen verhalen. De Omgevingswet introduceert een aantal nieuwe begrippen. Van enkele nieuwe begrippen zijn in bijlage 1 de definities weergegeven. Het wettelijke kader voor kostenverhaal is geregeld in afdeling 13.6 van de Ow. De Ow heeft niet tot grootschalige veranderingen geleid in het kostenverhaal. Wel is op onderdelen de terminologie gewijzigd.

De gemeente kan de kosten op twee manieren verhalen, namelijk via de privaatrechtelijke route of via de publiekrechtelijke route. Kostenverhaal via de privaatrechtelijke route vindt plaats middels een overeenkomst tussen de gemeente en een initiatiefnemer (marktpartij of particulier) ("anterieure overeenkomst", voorafgaand aan het planologisch besluit). In de publiekrechtelijke route wordt kostenverhaal geregeld door de kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan of via een 'buitenplanse omgevingsplan-activiteit' (BOPA) (onder de Wro was dit het Exploitatieplan).

## 2.1 Kostenverhaalsplicht

Het kostenverhaal is gekoppeld aan het mogelijk maken van de aangewezen activiteit in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een BOPA. Gemeenten zijn verplicht kosten te verhalen bij wet aangewezen activiteiten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bouw van één of meer woningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

Hierbij moeten de kosten proportioneel zijn en in verhouding tot het profijt dat wordt verkregen in het 'kostenverhaalgebied'. Dit plangebied omvat de locatie van de aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling) waarin de gemeente haar verhaalbare kostensoorten (zie kader) kan verhalen. Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de aangewezen activiteit uit te voeren (afdeling 13.6 Ow).

In dit programma worden diverse bedragen genoemd. Wettelijk gezien betreft het hier kostenverhaalsbijdragen. Een kostenverhaalsbijdrage is niet belast met BTW. De gemeente zal daarom geen BTW over de bijdragen in rekening brengen bij de initiatiefnemer. De genoemde bedragen hebben prijspeil 1-1-2026 en de bedragen kunnen jaarlijks geïndexeerd worden met een relevante indexatie zoals BDB of een indexcijfer voor infrastructurele werken zoals door het CBS wordt gepubliceerd.

### *Verhaalbare kostensoorten*

In bijlage IV van het Ob ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten verhalen. In tabel A van deze bijlage staan de kosten die altijd verhaalbaar moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak.

Onder bepaalde omstandigheden kan de gemeente afzien van het verhalen van kosten (artikel 8.14 Ob). Voor kleine plannen is in dit programma een regeling kleine plannen opgenomen (paragraaf 4.2.1). Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een nadeelcompensatie overeenkomst te sluiten.

### *Kostenverhaal met of zonder tijdvak*

In het omgevingsplan staat bij kostenverhaal met tijdvak per kostenverhaalsgebied een kostenraming. Bij kostenverhaal zonder tijdvak staat niet vast hoe de ontwikkeling vorm zal krijgen. Het ontbreken van een eindbeeld veroorzaakt dat een gedetailleerde kostenraming niet mogelijk is. Daarom volstaat het opnemen van een kostenplafond in het omgevingsplan. Een kostenplafond is het maximum van de globaal te verhalen kosten. De maximale kostenverhaalbijdrage moet per activiteit of wijze van uitvoering in het omgevingsplan worden vastgelegd. Het kostenplafond moet worden gemotiveerd. Ook moet het omgevingsplan worden aangepast als de kosten hoger worden dan het kostenplafond. Bij kostenverhaal zonder tijdvak wordt alleen de inbrengwaarde voor percelen die worden gebruikt voor de aanleg van publieke voorzieningen meegenomen in het kostenplafond. Bij kostenverhaal zonder tijdvak hoeft geen raming van de opbrengsten te worden vastgesteld.

## 2.3 Kostenverhaal in schema

## 2.4 Privaatrechtelijke route

De privaatrechtelijke route voor kostenverhaal heeft de voorkeur, zowel van de wetgever als van de gemeente. Hierbij worden op vrijwillige, minnelijke basis afspraken gemaakt over kostenverhaal. De afspraken tussen de gemeente en een ontwikkelende partij worden dan vastgelegd in een zogenoemde "anterieure overeenkomst" en deze overeenkomst wordt gesloten vóór het ter inzage leggen van het te nemen planologisch besluit op basis waarvan het bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

In een anterieure overeenkomst kunnen - naast de afspraken over het kostenverhaal en de financiële bijdragen - ook afspraken worden vastgelegd over de te realiseren programmering, fasering etc. Hoewel de anterieure overeenkomst vormvrij is, streeft de gemeente Oosterhout ernaar om alle anterieure overeenkomsten op een vergelijkbare manier op te stellen en vergelijkbare afspraken te maken. In 2025

is op initiatief van de provincie Noord-Brabant een model anterieure overeenkomst met bijhorende algemene bepalingen en diverse bijlagen opgesteld. Deze vormen een goede basis voor de gemeentelijke standaard overeenkomst. Hierin is uiteraard de mogelijkheid opgenomen om specifieke aanvullende bepalingen op te nemen. Deze overeenkomst moet getekend zijn voordat het ontwerp-omgevingsplan of een omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

## 2.5 Publiekrechtelijke route

Als de gemeente Oosterhout het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een aangewezen activiteit in procedure, dan moet het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd worden. Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. De publiekrechtelijke route van kostenverhaal is de "stok achter de deur" welke is vastgelegd in Afdeling 13.6 Ow. Het publiekrechtelijke kostenverhaal is beperkt tot de kostensoorten die zijn vastgelegd in de zogenaamde kostensoortenlijst (bijlage 1). Deze regeling kent het integrale model en het organische model zoals hieronder toegelicht.

### Integraal model (model met tijdvak):

Dit model wijkt niet principieel af van de regeling zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die kende. In dit model is sprake van de zogenaamde macro-aftopping. Dit betekent dat de gemeente niet meer kosten kan verhalen dan het niveau van de opbrengsten toelaat. De macro-aftopping in het integrale model vindt plaats op niveau van het totale ontwikkelgebied.

### Organisch model (model zonder tijdvak):

Het organisch model is nieuw onder de Omgevingswet. Zodra een kostenverhaalbeschikking wordt aangevraagd voor een activiteit moet de gemeente, als ze besloten heeft het organisch model toe te passen, toetsen of de waardevermeerdering van de gronden, waarover de bouwactiviteit zich uitstrekt, voldoende is om de gehele berekende kostenverhaalsbijdrage te betalen. Is dat niet voldoende, dan wordt slechts een deel van de bijdrage betaald. Als de waardevermeerdering nul of negatief is, wordt niets betaald. De waardevermeerdering wordt berekend per bouwactiviteit. De gemeente heeft echter wel kosten. In het organische model mogen alleen de publieke kosten worden verhaald: de kosten van openbare voorzieningen, gemeentelijke plankosten en de eventuele kosten van nadeelcompensatie.

De waardevermeerderingstoets zorgt ervoor dat het kostenverhaal per bouwactiviteit wordt gezien en niet voor het gehele kostenverhaalsgebied. Hierdoor kan het totaalbedrag (van alle bouwactiviteiten bij elkaar) verschillen van het totaalbedrag bij het integrale model. Bij het organische model is in mindere mate sprake van binnenplanse verevening dan bij het integrale model het geval is. In sommige gevallen zal het gemeentelijk tekort bij het organische model groter zijn dan bij het integrale model. De gemeente Oosterhout past dus niet zonder meer het organische model toe bij organische gebiedsontwikkelingen, maar behoudt zich de vrijheid om het integrale model toe te passen in bijzondere situaties.

Bij een organische gebiedsontwikkeling blijft bijvoorbeeld een initiatiefnemer zitten met alle kosten voor een sanering indien zijn perceel ernstig is vervuild. Bij een integrale gebiedsontwikkeling dragen alle initiatiefnemers bij aan deze kostenpost. Indien een specifieke locatie hierom vraagt, kan de gemeenteraad in de planologische besluitvorming nog kiezen om te kiezen voor een organische gebiedsontwikkeling.

De gemeente Oosterhout heeft de voorkeur voor integrale gebiedsontwikkeling. Vaak is het eindbeeld van een ontwikkeling al voldoende voor ogen om deze aanpak toe te passen. De kosten die verhaald kunnen worden zijn de kosten van het hele gebied die worden omgeslagen over de bouwplannen. Daardoor dragen alle initiatiefnemers evenredig bij aan de integrale ontwikkeling. De raad kan besluiten om te kiezen voor een organische gebiedsontwikkeling.

#### Kostenverhaal met tijdvak

1. Toepasbaar in omgevingsplan, omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit
2. Met tijdvak van realisatie
3. Uitgaande van eindbeeld (blauwdruk)
4. Vastleggen kostenverhaalsgebied en omschrijving bovenwijkse kostensoorten
5. (Gedetailleerde) raming van kosten, opbrengsten en uitwerking macroaftopping
6. Kostenverhaal bevat alle verhaalbare kosten bij integrale ontwikkeling kostenverhaalsgebied (uitgeefbare en niet-uitgeefbare gronden)
7. Toepassing kostensoortenlijst (bijlage IV sub A en B Ob)
8. Raming inbrengwaarde o.b.v. nieuwe grondslagen (taxatie o.b.v. onteigeningswaarde of WOZ-waarde)
9. Toepassing macroaftopping (maximering kostenverhaal) op niveau kostenverhaalsgebied

#### Kostenverhaal zonder tijdvak

1. Allen toepasbaar in een omgevingsplan
2. Zonder tijdvak van realisatie
3. Eindbeeld niet bekend, uitgegaan wordt van representatief eindbeeld/scenario
4. Vastleggen kostenverhaalsgebied en omschrijving bovenwijkse kostensoorten
5. Globale raming van kosten (t.b.v. bepaling kostenverhaalsplafond kostenverhaalsgebied)
6. Kostenverhaal beperkt tot alle verhaalbare kosten, m.u.v. werken die nodig zijn voor uitgeefbare gronden
7. Toepassing kostensoortenlijst (bijlage IV sub A Ob)
8. Raming inbrengwaarde o.b.v. nieuwe grondslagen (taxatie o.b.v. onteigeningswaarde of WOZ-waarde)
9. Vaststelling kostenverhaalsbijdrage o.b.v.. toets waardevermeerdering bij concrete activiteit

10. Kostenverhaalsbijdrage voor alle eigendommen binnen kostenverhaalsgebied is bekend

11. Sprake van algehele binnenplanse verevening. Dit kan leiden tot negatieve exploitatiebijdrage

12. Geen expliciet besluit meer nodig bij niet-vaststellen van publiekrechtelijke regeling kostenverhaal

10. Hoogte kostenverhaal op voorhand onzeker (maximumbijdrage per activiteit in omgevingsplan)

11. Geen sprake van gedeeltelijke binnenplanse verevening. Waardevermeerderingstoets kan ertoe leiden dat een nihil bijdrage ontstaat.

12. Geen expliciet besluit meer nodig bij niet-vaststellen van publiekrechtelijke regeling kostenverhaal

### **3. Ruimtelijke procedures**

#### **3.1 Contractvorming**

Als gekozen wordt voor de privaatrechtelijke route begint het ruimtelijk proces met de 'intake'. Hierbij legt een initiatiefnemer zijn initiatief om te bouwen of gebruiken, dat in strijd is met het geldende omgevingsplan, voor aan de gemeente. Het initiatief wordt ambtelijk bekeken en er wordt een eerste inschatting gemaakt in de voorstelbaarheid van het initiatief. Er wordt getoetst of er ruimte is om deze ontwikkeling op te starten en als deze ruimte er is wordt door de gemeente aangegeven met welke aspecten de initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van een conceptverzoek.

Voor het indienen van een conceptverzoek zijn leges verschuldigd. Het college van B&W behandelt de conceptverzoeken (zoals voor woningbouw). Als het college van B&W wil meewerken dan neemt zij een positief besluit op het verzoek. In dit besluit staan de afspraken over de haalbaarheidsfase, waaronder ook het kostenverhaal van gemeentelijke plan- en apparaatskosten.

Na het collegebesluit kan, afhankelijk van de omvang en de verwachte doorlooptijd van het project, er een intentieovereenkomst worden opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In dat geval zal de gemeente met haar werkzaamheden starten nadat de initiatiefnemer de intentieovereenkomst heeft ondertekend en de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de haalbaarheidsfase heeft betaald. In andere gevallen zal direct worden gekozen voor een anterieure overeenkomst. Hierin worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de uitvoeringsfase, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, kosten ten behoeve van de (her)inrichting van de openbare ruimte, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.

De hoogte van de plankosten wordt bepaald met de plankostenscan bij de ministeriele regeling plankosten. Als bij de intentieovereenkomst al plankosten in rekening zijn gebracht, vindt er een verrekening plaats. Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en deze heeft geleid tot een in beginsel haalbaar initiatief, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de uitvoeringsfase, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, kosten ten behoeve van de (her)inrichting van de openbare ruimte, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.

Het uitgangspunt is dat de gemeente met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit. De initiatiefnemer moet eigenaar zijn van de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt en/of een afdwingbaar recht op levering van de gronden hebben (zonder ontbindende voorwaarden). Wordt hier niet aan voldaan dan moet de grondeigenaar mee tekenen bij de anterieure overeenkomst. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk.

#### **3.2 Financiële zekerheid**

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om zekerheid van betaling. In de basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen kan voldoen. Als sprake is van een betaling in termijnen moet de initiatiefnemer een onherroepelijke bankgarantie af geven. Daaraan worden voorwaarden gesteld, zo dient de zekerheid afkomstig te zijn van een bank of instelling die valt onder toezicht van De Nederlandse Bank, dient de zekerheidstelling ongeclausuleerd te zijn, direct opeisbaar door de gemeente en de hoogte dient tenminste de resterende betalingstermijnen te dekken. Een onherroepelijke bankgarantie of het stellen van een waarborgsom moet worden afgegeven voor de in paragraaf 3.3 genoemde nadeelcompensatie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. De gemeente Oosterhout accepteert daarbij geen concerngaranties. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod.

#### **3.3 Nadeelcompensatie**

De initiatiefnemer verricht onderzoek naar de hoogte van de nadeelcompensatie. De initiatiefnemer dient voor dit bedrag, te vermeerderen met een inschatting van de procedurekosten, een bankgarantie afgegeven. De vergoeding voor de tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten, en

ook eventuele (juridische) bijstand voor de afhandeling, belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer, op basis van de werkelijk gemaakte kosten en uitgekeerde nadeelcompensatie, conform de geldende verordening, ten tijde van vaststelling van dit programma: 'Verordening nadeelcompensatie Oosterhout 2022'.

#### **4. Wijze van kostenverhaal**

Het kostenverhaal beïnvloedt de beoordeling van de wenselijkheid en inhoud van een ruimtelijke ontwikkeling niet, maar vloeit daaruit voort. Het kostenverhaal is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen in de gehele gemeente Oosterhout, zonder onderscheid te maken tussen de bebouwde omgeving en het buitengebied.

#### **4.1 Onderdelen Kostenverhaal**

Het kostenverhaal in de gemeente Oosterhout ziet er schematisch als volgt uit:

| Kostenverhaal               | Omschrijving                                          | Toelichting                                                                                                                                      |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiedseigen kosten         | Gemeentelijke plan- en apparaatskosten                | Als basisde plankostenscan, en in uitzonderlijke gevallen maatwerk                                                                               |
|                             | Bouw- en woonrijp maken                               | Maatwerk/werkelijke kosten                                                                                                                       |
|                             | Onderzoeken                                           | Maatwerk/werkelijke kosten                                                                                                                       |
|                             | Nadeelcompensatie (planschade)                        | O.b.v. nadeelcompensatie analyse of uitgekeerde nadeelcompensatie                                                                                |
|                             | Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing | Maatwerk                                                                                                                                         |
|                             | Parkeren                                              | Maatwerk/werkelijke kosten                                                                                                                       |
| Gebiedsoverstijgende kosten | Bovenwijkse voorzieningen investeringen               | Kostenverhaal en financiële bijdragen is mogelijk bij integrale gebiedsontwikkelingen of bij benoeming van die voorziening in de omgevingsvisie. |

#### **4.2 Gebiedseigen kosten**

Binnen de gemeente Oosterhout zijn er naast activiteiten op gemeentelijke uitgeefbare gronden ook particuliere ontwikkelingen. Dit betekent dat in de praktijk veel bouw ontwikkelingen op grondeigendom van en door derden plaatsvindt. De gemeente verhaalt haar kosten op deze derden. (Bij verkoop van grond door de gemeente worden de kosten door de verkoopprijs gedekt, en worden op die manier de kosten dus verhaald). Daarvoor stelt de gemeente voor elke ruimtelijke ontwikkeling (aangewezen activiteiten) vast welke kosten verhaald kunnen worden in het desbetreffende kosten-verhaalgebied. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is dat maatwerk. De kosten die verhaald kunnen worden, variëren en kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalgebied liggen. Hieronder wordt beschreven hoe de gemeente deze kosten bepaalt, met als uitgangspunt dat alle kosten die de gemeente maakt in verband met de ontwikkeling van het gebied, worden gedragen door de initiatiefnemer.

##### **4.2.1 Gemeentelijke plan- en apparaatskosten**

Zoals ook in de nota grondbeleid is benoemd rekent de gemeente voor kleine woningbouwplannen de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met een vast bedrag per woning. De grens voor deze kleine plannen is tot en met vier woningen. Hierbij geldt in algemeenheid dat voor deze plannen de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan geldt een opslag op de vaste bedragen. De bedragen kunnen periodiek door het college worden geactualiseerd. In onderstaand schema zijn de bedragen voor de kleine plannen weergegeven. Dit is gebaseerd op het in artikel 13.5 van de Omgevingsregeling (OR) opgenomen bedrag voor een woning (prijsspeil 1 januari 2026).

##### **Kleine woningbouwplannen**

Aantal woningen vast bedrag (prijsspeil 1 januari 2026)

1 woning € 10.500

2 woningen € 12.500

3 woningen € 15.000

4 woningen € 17.500

##### **Complexe(re) projecten**

De hoogte van de plan- en apparaatskosten voor complexe projecten wordt per project bepaald. De plankosten worden berekend aan de hand van de plankostenscan. Daarnaast wordt de uitkomst (op basis van de CPI prognose van het CBS) geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente (vaak in overleg met de ontwikkelaar) wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer. De kosten voor de beoordeling van de uitgevoerde werkzaamheden worden wel doorgerekend.

De kosten die de gemeente maakt voor het behandelen van eventuele zienswijzen en het doorlopen van de beroepsprocedure worden aan de initiatiefnemer in rekening gebracht, op basis van de legesverordening. Dit betreft immers de publiekrechtelijke taak van de gemeente. In uitzonderlijke gevallen

past de gemeente maatwerk toe met betrekking tot de plan- en apparaatskosten, met name wanneer de uitkomst van de plankostenscan niet in verhouding staat tot de beperkte omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van maatwerk is een bevoegdheid van het college.

#### **4.2.2 Bouw- en woonrijp maken**

Per gebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een bestekraming. Hierbij kan indien wenselijk een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten.

Het kan ook nodig zijn om werkzaamheden te verrichten die buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook deze kosten, inclusief de daarbij behorende plankosten, het voorbereiden en het toezicht op deze werkzaamheden wordt bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

De inrichting van het (toekomstig) openbaar gebied gebeurt door de ontwikkelaar op basis van het op dat moment geldende Programma van Eisen en in overleg met de gemeente. Over het onderhoud van het (toekomstig) openbaar gebied worden bij het aangaan van de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.

#### **4.2.3 Onderzoeken**

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het laten uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Als blijkt dat het nodig is dat de gemeente zelf onderzoeken uit laat voeren, worden de kosten van deze onderzoeken volledig door de gemeente aan de initiatiefnemer doorberekend. Hierbij kan gedacht worden aan onderzoeken die nodig zijn voor de planologische procedure en de uit te voeren werkzaamheden, zoals milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, en onderzoek gerelateerd aan natuurbescherming. Deze opsomming is niet uitputtend. De kosten voor de beoordeling van de onderzoeken, worden ook doorberekend op grond van de legesverordening.

#### **4.2.4 Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing**

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing een door de gemeente vastgestelde verordening. Als voorbeeld hierbij kan gedacht worden aan opkopen van een bedrijf (met een milieucirkel), het slopen van opstallen en bodemsanering, die niet binnen het plangebied vallen, maar wel nodig zijn om de ontwikkeling/activiteit mogelijk te maken.

#### **4.3 Gebied overstijgende kosten**

##### **Bovenwijkse voorzieningen/ investeringen**

Per gebiedsontwikkeling kan de gemeente bepalen dat er een bijdrage wordt gevraagd voor investeringen die buiten het plangebied liggen, zogenaamde Bovenwijkse voorzieningen.

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut die zich uitstrekken over een groter gebied dan een bepaald bouwplan en waarvan de kosten daardoor niet geheel ten laste van dat bouwplan behoren te komen. Het gaat hierbij voornamelijk om infrastructurele werken en maatregelen. Als de gemeente dergelijke investeringen wil verhalen op een initiatiefnemer zal altijd per investering en per ontwikkeling getoetst moeten worden op drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

##### **Profijt:**

De nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.

##### **Toerekenbaarheid:**

Er moet een causaal verband zijn tussen de nieuwe ontwikkeling en de kosten.

##### **Proportionaliteit:**

Als meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

De expliciete toerekening van Bovenwijkse investeringen, zoals hierboven omschreven, aan individuele ontwikkelingen zal per ontwikkeling specifiek benoemd worden. Hierdoor wordt duidelijk welke benoemde kostenpost volgens bovengenoemde criteria in rekening gebracht gaat worden. Omdat dit per project pas bij de invulling van een ontwikkeling verder uitgewerkt en gedetailleerd kan worden, kan ook dan pas de hoogte van de totale investering van dit onderdeel (of deze onderdelen) vastgesteld worden. Vervolgens zal via de hierboven genoemde drie criteria per (deel)project de feitelijke bijdrage van de betreffende ontwikkeling aan de totale investering bepaald moeten worden. De berekende bijdrage voor investeringen in mobiliteit worden gestort in de reserve mobiliteitsfonds. De overige bijdragen worden gestort in de reserve ruimtelijke ontwikkeling zodat deze vanuit deze reserve ingezet kunnen worden.

#### **4.4 Financiële bijdragen**

Naast het kostenverhaal heeft de gemeente de mogelijkheid om aanvullend een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor investeringen in de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke beleidskeuze. Hierbij valt te denken aan landschappelijke verbeteringen, de aanleg en bescherming van natuur, de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang of de aanleg van recreatievoorzieningen die deel uitmaken van de gemeentelijke of regionale groenstructuur.

#### 4.4.1 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Bij aangewezen activiteiten en verruimde activiteiten vraagt de gemeente Oosterhout een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het gaat in dit geval dan om investeringen waar het bestaand en nieuw gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente. Om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Hierna volgt het stappenplan om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen.

#### 4.4.2 Stappenplan berekening financiële bijdragen voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving:

Stap 1: bepaling totaal investeringsvermogen voor verbetering fysieke leefomgeving

Stap 2: bepalen methodiek toerekening per functie wonen en niet-wonen

Stap 3: bepalen van de wegingsfactoren voor toevoegingen o.b.v. programma

Stap 4: bepalen gewichtsfactor per prijs categorie wonen

Stap 5: berekenen van tarief per gewogen programma

Stap 6: bepalen financiële bijdrage

Toelichting op de stappen:

##### Stap 1: bepaling totaal investeringsvermogen voor verbetering fysieke leefomgeving:

Hier worden de investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving opgenomen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

Hieronder kunnen de volgende onderdelen opgenomen worden:

Aanpassing inrichting van het landelijk gebied door landschappelijke verbetering.

Aanleg en bescherming van natuur

Aanleg van infrastructuur voor verkeer en openbare vervoersnetwerken (kunnen zowel gemeentelijk als provinciaal van belang zijn)

Aanleg van recreatievoorzieningen als onderdeel van een groenstructuur

Stedelijke herstructureringen zoals wijzigen van functies of moderniseren van een oude wijk

De investeringen komen met name voort uit de mobiliteitsvisie. De uitvoeringsplanning van de mobiliteitsvisie, zoals deze in december 2022 is vastgesteld door de raad geeft in totaal een raming van de kosten van € 62,245 miljoen. Deze investeringen zijn in jaren uitgezet en daarbij opgenomen in de programmabegroting en de omgevingsvisie. In september 2025 heeft de raad de uitvoeringsagenda mobiliteitsvisie 2025-2029 vastgesteld. In de uitvoeringsagenda mobiliteitsvisie 2025-2029 is vanwege een andere vormgeving het totaalbedrag van de investeringen niet weergegeven. Om de systematiek, van de financiële bijdragen voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, weer te geven, wordt in dit programma aangesloten bij het totaal overzicht van de mobiliteitsvisie 2022,. Na vaststelling van de begroting door de raad, worden de bijdrages berekend en toegepast binnen het kostenverhaal.

##### Stap 2: methodiek gebied toerekeningen o.b.v. vastgoedwaarde bestaand gebied per functie:

Er is gekozen om op basis van de WOZ waarde van de onroerende zaken een verdeling te maken van de categorie vastgoed. Hierbij is de waarde van de aanslag per 2024 als basis genomen. Dit leidt tot de volgende verdeling:

| Functie totaal<br>bestaand gebied | WOZ waarde<br>2024 | %    | Aantal eenheden<br>basis 2024 | Toename in 10 jaar<br>aantal |
|-----------------------------------|--------------------|------|-------------------------------|------------------------------|
| Wonen                             | 9.655.183.000      | 84,4 | 27.823                        | 3.000(10,78%)                |
| Niet-wonen                        | 1.774.442.000      | 15,6 | 2.327                         | 251(10,78%)                  |
| TOTAAL                            | 11.429.625.000     | 100  |                               |                              |

De aannahme wordt gedaan dat de toename van het aantal niet-wonen gelijk opgaat met wonen omdat voor niet-wonen geen harde getallen bekend zijn. Daarom blijft de verhouding 84,4% wonen versus 15,6% niet-wonen. Ook wordt ervan uitgegaan dat het profijt van de te maken investeringen in deze verhouding staat.

Omdat ook de bestaande woningen en bedrijfsterreinen van investeringen in de fysieke omgeving profiteren dienen deze onderdeel van het totaal te zijn.

Bovenstaande indeling wonen en niet-wonen geeft een goede verhouding tussen bestaand en toename. De investeringen worden voor 89,22% toegerekend aan de bestaande stad en kunnen voor 10,78% worden toegekend aan de nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor is de verdeling gebaseerd op de betreffende meters in de gemeente (op basis van de inzichten in 2025):

|                      |              |   |
|----------------------|--------------|---|
| Totale investeringen | € 65.245.000 | % |
|----------------------|--------------|---|

|                            |              |      |
|----------------------------|--------------|------|
| Toerekening bestaande stad | € 52.534.780 | 84,4 |
| Toerekening uitbreiding    | € 9.710.220  | 15,6 |
|                            | € 65.245.000 | 100  |

### Stap 3: bepalen van de wegingsfactoren voor toevoegingen o.b.v. programma

Ook bij de nieuwe ontwikkelingen zal er een combinatie zijn van de twee hoofdfuncties: wonen en niet-wonen. Om te bepalen welk aandeel van de investeringen moet worden toegerekend aan de betreffende functie is een wegingsfactor van 0,25 voor niet-wonen ten opzichte van 1,0 voor de categorie wonen (dit percentage is gebaseerd op de WOZ waarde verhouding per eenheid). Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het ontwikkelingsgebied plaats.

| Functie    | Wegingsfactor meters |
|------------|----------------------|
| Wonen      | 1,0                  |
| Niet wonen | 0,25                 |

Het gewogen programma wordt bepaald door de ontwikkelopgave met de wegingsfactoren te vermenigvuldigen. Het gewogen programma van wonen en niet-wonen geeft daarmee ook het aandeel van wonen en niet-wonen in de investeringsopgave die toegerekend wordt aan een ontwikkeling.

### Stap 4: bepalen gewichtsfactor per prijscategorie wonen

De gemeenteraad heeft in het Volkshuisvestingsprogramma de gewenste verdeling qua woningbouw-categorieën vastgelegd. Voor een woningbouwprogramma is de verdeling:

| Woningcategorie                                    | %          |
|----------------------------------------------------|------------|
| Sociale huurwoningen                               | 30         |
| Betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen | 50         |
| Dure huur en dure koop                             | 20         |
| <b>TOTAAL</b>                                      | <b>100</b> |

Omdat een woningbouwprogramma gebaseerd is op meerdere categorieën woningen, wordt er per categorie ook een wegingsfactor opgenomen zodat een dure woning een hoger aandeel van het geheel betaalt ten opzichte van een sociale huurwoning. De prijsgrenzen van de verschillende categorieën worden door het college vastgesteld (en mede gebaseerd op de grenzen van de Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening).

| Woningcategorie                                 | wegingsfactor | Aandeel in kosten |
|-------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Sociale huur en betaalbaar laag (goedkope koop) | 0,5           | 15                |
| Midden huur en betaalbaar midden en betaalbaar  | 1             | 50                |
| Dure huur en dure koop                          | 1,8           | 35                |
|                                                 |               | <b>100</b>        |

### Stap 5: berekenen van tarief per gewogen programma

De categorie wonen is zoals hierboven aangegeven verdeeld in 3 categorieën. Door de toepassing van wegingsfactoren wordt de financiële bijdrage naar rato van draagkracht toegedeeld. Qua toepassing wordt de wegingsfactor met het aantal woningen per prijscategorie vermenigvuldigd. Het totale programma is 3.000 woningen en 251 eenheden niet-wonen. Dit vertaalt zich als:

| Categorie wonen en niet -wonen                           | Aandeel totaal % | wegingsfactor | Aantal eenheden totaal | Aantal eenheden * wegingsfactor |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------------|---------------------------------|
| Sociale woningen huur en betaalbaar laag (goedkope koop) | 30               | 0,5           | 900                    | 450                             |
| Midden huur en betaalbaar midden en betaalbaar           | 50               | 1             | 1500                   | 1500                            |
| Dure huur en dure koop                                   | 20               | 1,8           | 600                    | 1.080                           |
| Niet-wonen                                               |                  | 0,25          | 251                    | 63                              |
| <b>TOTAAL</b>                                            | <b>100</b>       |               | <b>3000+251</b>        | <b>3.093</b>                    |

Dit leidt tot een totaal van 3.093, wat we hier gewichtsfactor noemen. Het aandeel in de investeringen voor deze ontwikkelingen is € 9.710.220 (zie stap 2). Vervolgens wordt dit investeringsbedrag gedeeld met het de gewichtsfactor. Dit leidt tot een bedrag per gewichtsfactor van € 3.139. Dit is het tarief voor een woning met wegingsfactor 1 (betaalbare koopwoning).

### Stap 6: bepalen financiële bijdrage per eenheid

In deze laatste stap wordt het tarief voor wonen en niet-wonen bepaald. Dit leidt tot onderstaand overzicht.

| Categorie wonen en niet -wonen | Norm tarief | wegingsfactor | tarief     |
|--------------------------------|-------------|---------------|------------|
| Sociale woningen koop en huur  | 3.139       | 0,5           | € 1.569,50 |
| betaalbare koopwoningen        | 3.139       | 1             | € 3.139    |
| Dure koop                      | 3.139       | 1,8           | € 5.650,2  |
| Niet wonen                     | 3.139       | 0,25          | € 784,75   |

Algemeen De financiële bijdrage is een vast bedrag. Maar uiteraard wordt het overzicht periodiek geactualiseerd en daarbij kunnen ook eerder niet meegenomen werkzaamheden alsnog toegevoegd worden (of bij niet uitvoering weggehaald worden). Een actualisatie van minimaal eens per 4 jaar is wenselijk, maar uiteraard kan er eerder geactualiseerd worden, bijvoorbeeld bij grote wijzigingen of gewijzigde ambities. Als deze wijzigingen door de raad zijn goedgekeurd, bijvoorbeeld via vaststelling van de begroting, is het college bevoegd deze wijzigingen verder binnen toepassing kostenverhaal goed te keuren. Na vaststelling van de wijziging zal de financiële bijdrage opnieuw berekend worden en toegepast worden.

Als er in de toekomst andere investeringsprogramma's door de raad worden vastgesteld (gebaseerd op de omgevingsvisie), worden deze ook vertaald in een financiële bijdrage. Deze bijdrage wordt aan de hand van bovenstaand stappenplan berekend. De financiële bijdragen die ontvangen worden, worden dan toegevoegd aan de reserve ruimtelijke ontwikkeling. De gemeenteraad kan dan besluiten over de inzet hiervan of het doorstorten aan de reserve mobiliteitsfonds.

#### 4.4.3 Bijdragen voor groen

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt een bijdrage voor investeringen in groen gevraagd. In 2009 heeft de gemeenteraad een Groenfonds ingesteld. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is een afdracht aan het Groenfonds aan de orde wanneer de benodigde kwaliteitsbijdrage (conform provinciaal beleid) niet in natura kan plaatsvinden. Het door de gemeenteraad ingestelde Groenfonds valt onder de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid hoeven daarbij dus niet te worden aangetoond en groene ruimtelijke ontwikkelingen zijn van belang voor de hele gemeente. Het Groenfonds wordt momenteel gevoed door heffing van een opslag van 1% bovenop de uitgifteprijs van gronden voor woningbouw en andere gebouwde functies. Dit geldt voor zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Het Groenfonds mag nu enkel ingezet worden voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die binnenstedelijk een effect hebben, is het wenselijk dat ook binnenstedelijk deze gelden ingezet kunnen worden voor het toevoegen van groen en verbeteren van de groene leefomgeving. Daarom wordt voortaan een onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen buiten de bebouwde kom en binnen de bebouwde kom. Afdrachten voor buiten de bebouwde kom landen, zoals nu, in het Groenfonds en komen ten goede aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kom (binnenstedelijke ontwikkelingen) wordt de bijdrage gestort in de Reserve ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit deze reserve kunnen investeringen in groen binnen de stad en kerkdorpen gefinancierd worden. Denk bijvoorbeeld aan het slopen van bebouwing en het realiseren van een park. De raad kan ook besluiten om vanuit de Reserve ruimtelijke ontwikkeling een kwaliteitsverbetering in het buitengebied te financieren. Dat is aan de raad. Door de onderverdeling te maken in de twee reserves is het dus voortaan mogelijk om bijdragen van binnenstedelijke ontwikkelingen, terug te investeren in binnenstedelijk groen.

### 5. Uitvoering

#### 5.1 Inwerkingtreding

Dit Programma kostenverhaal en financiële bijdragen treedt in werking op 1 januari 2026, nadat de gemeenteraad deze heeft vastgesteld en op de voorgeschreven wijze heeft gepubliceerd. Met het oog op behoorlijk en transparant bestuur kunnen initiatiefnemers een zekere mate van voorspelbaarheid verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij vóór de inwerkingtreding van dit programma al contractuele afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst, blijven deze afspraken van kracht. In alle overige gevallen is het nieuwe Programma kostenverhaal en financiële bijdragen van toepassing.

#### 5.2 Afwijken door college

In principe verhaalt de gemeente haar kosten bij elke nieuw aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling). Het college kan hiervan afwijken in uitzonderlijke situaties. Deze uitzondering kan van toepassing zijn wanneer een ruimtelijke ontwikkeling aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De ruimtelijke ontwikkeling draagt aantoonbaar bij aan maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: wanneer de ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk bijdraagt aan de gemeentelijke ambities op het gebied van leefbaarheid, sociale woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen; én
2. De initiatiefnemer objectief, met onderbouwing van een ter zake deskundige, kan aantonen dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel niet haalbaar is wanneer (een deel van het) kostenverhaal moeten worden betaald (en de gemeente tot dezelfde conclusie komt).

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt. Dit is een uitzondering en vereist een gemotiveerd collegebesluit. Daar waar het grotere afwijkingen betreft (> € 100.000) worden deze ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

**BIJLAGE 1 Definitie nieuwe begrippen onder Omgevingswet**

1. **BOPA:** Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan of niet vergunningvrij is.
2. **Aangewezen bouwplan:** de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwactiviteit(en), zoals opgenomen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.
3. **Gebiedsontwikkeling met tijdvak:** Gebiedsontwikkeling met tijdvak is een integrale gebiedsontwikkeling waarbij het eindbeeld en de termijn waarop gebouwd gaat worden bekend.
4. **Organische gebiedsontwikkeling:** Bij organische gebiedsontwikkeling is er ruimte voor gevarieerde initiatieven en sprake van een open-eindeproces zonder blauwdruk; het is een optelsom van relatief kleinschalige lokale (her)ontwikkelingen.
5. **Kostenverhaalgebied:** Het kostenverhaalgebied is het gebied waarin de kosten worden gemaakt. Het gebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van de ontwikkeling erin vallen. Het hoeft geen aaneengesloten gebied te zijn.
6. **Aangewezen activiteiten:** Dit zijn activiteiten die specifiek zijn benoemd in wet- en regelgeving en die onder een vergunningplicht of een andere plicht kunnen vallen. Voorbeelden zijn de meeste bouwactiviteiten, milieubelastende activiteiten (zoals afvalverbranding) en omgevingsplanactiviteiten.
7. **Verruimde activiteiten:** Dit zijn grote bouw- en andere projecten die een vergunning vereisen, zoals de bouw van land- en tuinbouwbedrijven, energie-installaties, infrastructuur, recreatieprojecten, of het veranderen van de bestemming van een gebouw, bijvoorbeeld een recreatiewoning naar een permanente woning. Deze activiteiten zijn vaak complex en kunnen invloed hebben op de leefomgeving, waardoor gemeenten een financiële bijdrage kunnen vragen voor het verbeteren van de leefomgeving.
8. **Nadeelcompensatie:** Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving (grondslag: afdeling 15.1 Ow)

**BIJLAGE 2 Schema wanneer kostenverhaal van toepassing is**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 9 december 2025  
De griffier,  
E. Kaarsemaker,  
De burgemeester,  
G. van Grootheest.